



# महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण  
प्राधिकृत प्रकाशन

शनिवार, जानेवारी १४, २००६/पौष २४, शके १९२७

स्वतंत्र संकलन म्हणून फाईल करण्यासाठी या भागाला वेगळे पृष्ठ क्रमांक दिले आहेत.

## भाग चार

महाराष्ट्र विधानमंडळाचे अधिनियम व राज्यपालांनी प्रख्यापित केलेले अध्यादेश व केलेले विनियम.

### अनुक्रमणिका

सन २००६ चा महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक १.—उल्हासनगर शहरातील अनधिकृत विकासकामे नियमाधिन करण्याकरिता आणि तत्संबंधित किंवा तदनुषंगिक बाबींसाठी तरतूद करण्याकरिता अध्यादेश.

पृष्ठे

१०-१९

### नगरविकास विभाग

मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२, दिनांक १४ जानेवारी २००६

### MAHARASHTRA ORDINANCE No. I OF 2006.

AN ORDINANCE TO REGULARISE UNAUTHORISED DEVELOPMENTS IN THE CITY OF ULHASNAGAR AND FOR MATTERS CONNECTED THEREWITH OR INCIDENTAL THERETO.

### सन २००६ चा महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक १.

उल्हासनगर शहरातील अनधिकृत विकासकामे नियमाधीन करण्याकरिता आणि तत्संबंधित किंवा तदनुषंगिक बाबींसाठी तरतूद करण्याकरिता अध्यादेश.

ज्याअर्थी, उल्हासनगर शहरात मोठ्या प्रमाणावर अनधिकृत विकासकामे करण्यात आली आहेत ;

आणि ज्याअर्थी, अशी विकासकामे काढून टाकली जाण्यास आणि पाडून टाकली जाण्यास पात्र आहेत ;

(१०)

**आणि ज्याअर्थी,** अशी विकासकामे काढून टाकल्याने आणि पाडून टाकल्याने बहुसंख्य लोकांचे हाल होण्याचा संभव आहे ;

**आणि ज्याअर्थी,** उल्हासनगर शहरातील विवर्क्षित अनधिकृत विकासकामे नियमित करण्यासाठी आणि त्याच्याशी संबंधित व तद्नुषंगिक बाबींसाठी तरतूद करण्याकरिता एक कायदा करणे इष्ट आहे ;

**आणि ज्याअर्थी,** राज्य विधानमंडळाच्या दोन्ही सभागृहांचे अधिवेशन सुरू नाही ;

**आणि ज्याअर्थी,** यात यापुढे दिलेल्या प्रयोजनांकरिता, कायदा करण्यासाठी महाराष्ट्राच्या राज्यपालांनी तात्काळ कार्यवाही करणे जीमुळे आवश्यक व्हावे अशी परिस्थिती अस्तित्वात असल्याबद्दल त्यांची खात्री पटली आहे ;

**त्याअर्थी, आता,** भारताच्या संविधानाच्या अनुच्छेद २१३ च्या खंड (१) द्वारे त्यांना प्रदान केलेल्या अधिकारांचा वापर करून, महाराष्ट्राचे राज्यपाल, याद्वारे, पुढील अध्यादेश प्रख्यापित करीत आहेत :—

संक्षिप्त नाव व प्रारंभ. १. (१) या अध्यादेशास, उल्हासनगर शहरातील अनधिकृत विकासकामे नियमाधीन करणे अध्यादेश, २००६ असे म्हणावे.

(२) तो, तात्काळ अंमलात येईल.

व्याख्या. २. (१) या अध्यादेशात, संदर्भानुसार दुसरा अर्थ अपेक्षित नसेल तर,—

(क) “ आयुक्त ” यास मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम, १९४९ याच्या कलम २ च्या खंड (१) मध्ये त्याला नेमून दिलेला अर्थ, असेल ; १९४९ चा

(ख) “ पदनिर्देशित प्राधिकारी ” याचा अर्थ, कलम ३ च्या पोट-कलम (५) अन्वये नियुक्त केलेला पदनिर्देशित प्राधिकारी, असा आहे ; मुंबई ५९.

(ग) “ विहित ” याचा अर्थ, या अध्यादेशान्वये केलेल्या नियमांद्वारे विहित केलेला, असा आहे ;

(घ) “ अनधिकृत विकासकाम ” याचा अर्थ, परवानगी देण्यास सक्षम असलेल्या, सक्षम प्राधिकाऱ्याची परवानगी न घेता किंवा परवानगीचे उल्लंघन करून पार पाडण्यात आलेली विकासकामे, असा आहे.

(२) यात वापरण्यात आलेले परंतु व्याख्या न केलेले शब्द व शब्दप्रयोग यांना, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ किंवा मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम, १९४९, यात अनुक्रमे जे अर्थ नेमून दिलेले असतील, तेच अर्थ असतील.

१९६६ चा महा. ३७. १९४९ चा मुंबई ५९.

अनधिकृत विकासकामे नियमाधीन करणे.

३. (१) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ किंवा मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम, १९४९ किंवा त्याखाली केलेले कोणतेही नियम, विनियम किंवा उप-विधि (यात यानंतर ज्यांचा निर्देश “ संबंधित कायदे ” असा केलेला आहे) यांमध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, १ जानेवारी २००५ पूर्वी, उल्हासनगर शहरात पार पाडण्यात आलेली अनधिकृत विकासकामे, या अध्यादेशाच्या तरतुदीनुसार नियमित करण्यात येतील.

१९६६ चा महा. ३७. १९४९ चा मुंबई ५९.

(२) (क) १ जानेवारी २००५ पूर्वी कोणत्याही वेळी, एखाद्या व्यक्तीवर, तिने केलेले, तिच्या मालकीचे किंवा ती भोगवटा करीत असलेले अनधिकृत विकासकाम काढून टाकण्यास किंवा पाडून टाकण्यास किंवा त्यात फेरफार करण्यास सांगणारी, संबंधित कायद्याखालील एखादी नोटीस बजावण्यात आली असेल ; किंवा

(ख) उल्हासनगर शहरातील अनधिकृत विकासकामे नियमाधीन करणे अध्यादेश, २००६, राजपत्रात, प्रसिद्ध होण्याच्या दिनांकापूर्वी कोणत्याही वेळी, अनधिकृतारित्या केलेले एखादे विकासकाम काढून टाकण्याचा, पाडून टाकण्याचा किंवा त्यात फेरफार करण्याचा, किंवा एखाद्या व्यक्तीच्या मालकीच्या किंवा ती भोगवटा करीत असलेल्या जमिनीचा किंवा इमारतीचा वापर खंडित करण्याचा निर्देश देणारा संबंधित कायद्याखाली कोणताही आदेश काढण्यात आला असेल किंवा निर्णय घेण्यात आला असेल;

२००६ चा महा. अध्या.

२००६ त्र, अशी नोटीस, आदेश किंवा निर्णय जोपर्यंत, पोट-कलम (७) अन्वये पुनरुज्जीवित होत नाही  
चा महा. तोपर्यंत उल्हासनगर शहरातील अनधिकृत विकासकामे नियमाधीन करणे अध्यादेश, २००६, राजपत्रात  
अध्या. प्रसिद्ध होण्याच्या दिनांकास तहकूब झाला असल्याचे मानण्यात येईल.

(३) (क) कोणत्याही संबंधित कायद्यात किंवा अनधिकृत विकासकाम काढून टाकण्याचा, पाडून टाकण्याचा किंवा त्यात फेरफार करण्याचा किंवा अशा जमिनीचा किंवा इमारतीचा वापर खंडित करण्याचा निदेश देणाऱ्या, अशा संबंधित कायद्यान्वये काढण्यात आलेल्या आदेशात किंवा घेण्यात आलेल्या निर्णयात काहीही अंतर्भूत असले तरीही, पदनिर्देशित प्राधिकाऱ्याचे मत, एकतर त्याच्याकडे असलेल्या माहितीच्या आधारावरून किंवा त्याच्याकडे करण्यात आलेल्या अर्जावरून जर असे असेल की, १ जानेवारी २००५ पूर्वी उल्हासनगर शहरात केलेली अनधिकृत विकासकामे, कलम ४ च्या तरतुदींना अधीन राहून नियमाधीन करण्यात यावी, तर तो, त्या व्यक्तीवर विहित करण्यात येईल अशा कालावधीत व अशा रीतीने नोटीस बजावील ; व त्यात विनिर्दिष्ट करण्यात येईल अशा एका महिन्याहून कमी असणार नाही एवढ्या मुदतीत कलम ४ अन्वये आवश्यक करण्यात आलेल्या बाबींची पूर्तता करण्यास व पुढील तक्त्यानुसार प्रशमन फी आणि महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ याच्या कलम १२४ख अन्वये बसविण्याजोगा विकास आकार प्रदान करण्यास फर्मावील.

### फी चा तक्ता

अनधिकृत विकासकामाचा प्रवर्ग	दर चौरस मीटरला प्रशमन फी
<b>क. व्यावसायिकेतर वापरासाठी—</b>	
(१) परिसर व पिछाडीचा भाग (मार्जिन व सेंट-बॅक्स)	सिद्ध गणकानुसार (Ready Recknor) जमिनीच्या बाजारमूल्याच्या १० टक्के.
(२) तलपृष्ठ निर्देशांक (F.S.I.)	सिद्ध गणकानुसार जमिनीच्या बाजारमूल्याच्या २० टक्के.
(३) आच्छादित प्रक्षेप (पुढे आलेला भाग)	सिद्ध गणकानुसार जमिनीच्या बाजारमूल्याच्या १० टक्के.
(४) वापरातील बदल	सिद्ध गणकानुसार जमिनीच्या बाजारमूल्याच्या १० टक्के.
(५) सामाईक भूखंड व एकत्रित खुला भूखंड	सिद्ध गणकानुसार जमिनीच्या बाजारमूल्याच्या १० टक्के.
(६) इमारतीची उंची	इमारतीच्या अनुज्ञेय उंचीपेक्षा अधिक असणाऱ्या दर अखंड मीटर (रनिंग मीटर) ला दोन हजार रुपये.
(७) वाहने उभी करण्यासाठी जागेची कमतरता	सिद्ध गणकानुसार जमिनीच्या बाजारमूल्याच्या १० टक्के.
(८) वरील बाब क्र. १ ते ७ वगळून इतर बाबी	राज्य शासन सर्वसाधारण किंवा विशेष आदेशाद्वारे अधिसूचित करील अशी फी.
<b>ख. व्यावसायिक वापराकरिता</b>	
	(एक) तळमजला व पहिला मजला यांसाठी, खंड क मध्ये नमूद केलेल्या वापरासाठी विनिर्दिष्ट करण्यात आलेल्या फीच्या दुप्पट फी.
	(दोन) बाब (एक) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या मजल्यांव्यतिरिक्त मजल्यांसाठी खंड क मध्ये नमूद केलेल्या वापराकरिता विनिर्दिष्ट करण्यात आलेल्या फीच्या दीडपट फी.
<b>ग. शंभर चौरस मीटरपेक्षा अधिक नसेल एवढ्या आकारमानाच्या जमिनीसाठी.</b>	
	यथास्थिति, खंड क किंवा खंड ख मध्ये नमूद केलेल्या वापरासाठी विनिर्दिष्ट करण्यात आलेल्या फीच्या पन्नास टक्के फी.

(ख) पदनिर्देशित प्राधिकारी, खंड (क) अन्वये एखाद्या व्यक्तीवर नोटीस बजावल्यानंतर शक्य तितक्या लवकर, सर्वसामान्य जनतेच्या माहितीसाठी त्याचा आशय, विहित करण्यात येईल अशा रीतीने प्रसिद्ध करण्याची व्यवस्था करील.

(४) (क) कलम ४ अन्वये नमूद करण्यात आलेल्या आवश्यक बाबींची पूर्तता केल्यावर आणि पोट-कलम (३) अन्वये प्रशमन फी व विकास आकार प्रदान केल्यावर असे विकासकाम हे अनधिकृत राहणार नाही आणि पदनिर्देशित प्राधिकारी तशा आशयाचे एक प्रमाणपत्र देईल. जर पदनिर्देशित प्राधिकाऱ्याने अनधिकृत विकासकाम नियमाधीन न करण्याचा निर्णय घेतला, तर असा निर्णय संबंधित व्यक्तीला कळविण्यात येईल ;

(ख) (एक) पदनिर्देशित प्राधिकारी, त्याच्या मते ज्यांना अनुक्रमे संरचनात्मक अभियांत्रिकी, अग्निशमन व नगररचना यांमधील ज्ञान व अनुभव असेल अशा तीन व्यक्तींचा समावेश असलेली, तज्ञांची एक समिती घटित करील ;

(दोन) पदनिर्देशित प्राधिकारी, प्रशमन फी व विकास आकार घेण्यापूर्वी आणि खंड (क) अन्वये प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी, त्या व्यक्तीने त्यावेळी अंमलात असलेल्या राष्ट्रीय भवन संहिता व भारतीय मानक विनिर्देश यांनुसार, आग सुरक्षा उपाययोजनांचे व संरचनात्मक मजबुतीविषयक पूर्ततांचे अनुपालन केले आहे किंवा कसे, याबाबतच्या प्रश्नावर, उप-खंड (एक) अन्वये घटित केलेल्या समितीचा सल्ला घेईल आणि अशा प्रकारे निर्देशित करण्यात आलेल्या प्रश्नावर पदनिर्देशित प्राधिकाऱ्याला सल्ला देणे हे त्या समितीचे कर्तव्य असेल ;

(तीन) समिती, तिचे कामकाज निकालात काढण्यासाठी पदनिर्देशित प्राधिकाऱ्याकडून निर्धारित करण्यात येईल अशी कार्यपद्धती अनुसरील.

(५) राज्य शासन या अध्यादेशाखालील अधिकारांचा वापर करण्यासाठी व कर्तव्ये पार पाडण्यासाठी, आयुक्त किंवा राज्य शासनाच्या उप सचिवाच्या दर्जापेक्षा कमी दर्जाचा नसेल असा अधिकारी राजपत्रातील अधिसूचनेद्वारे पदनिर्देशित प्राधिकारी म्हणून नियुक्त करील. पदनिर्देशित प्राधिकाऱ्यास राज्य शासन वेळोवेळी निश्चित करील, असे मासिक वेतन व भत्ते उल्हासनगर महानगरपालिकेच्या महानगरपालिका निधीतून देण्यात येतील.

(६) अनधिकृत विकासकामापोटी उल्हासनगर महानगरपालिकेकडे एखाद्या व्यक्तीकडून जमा करण्यात आलेली कोणतीही रक्कम, पोट-कलम (४) अन्वये त्याच्याकडून प्रदान करण्यात यावयाच्या फीपोटी देय असलेल्या रकमेमध्ये समायोजित करण्यात येईल.

(७) पोट-कलम (३) अन्वये त्या पोट-कलमाखाली विहित केलेल्या कालावधीमध्ये, एखाद्या व्यक्तीवर कोणतीही नोटीस बजावण्यात आली नसल्यास किंवा पोट-कलम (३) अन्वये एखाद्या व्यक्तीवर नोटीस बजावण्यात आली असेल परंतु, विनिर्दिष्ट करण्यात येईल अशा कालावधीमध्ये पोट-कलम (४) अन्वये, त्याने प्रमाणपत्र मिळविले नसेल त्याबाबतीत, पोट-कलम (२) मध्ये निर्देशिलेली नोटीस, आदेश किंवा, यथास्थिति, निर्णय हा पुनरुज्जीवित होईल.

४. (१) अनधिकृत विकासकाम पुढीलपैकी कोणत्याही जमिनीवर करण्यात आले असल्यास, कलम ३ च्या पोट-कलम (३) अन्वये ते अनधिकृत विकासकाम नियमाधीन करण्यात येणार नाही :—

(एक) विद्यमान सार्वजनिक रस्ते किंवा मंजूर अभिन्यासातील अंतर्गत रस्त्याखालच्या जमिनी ;

(दोन) जलप्रवाह आणि जलाशये जसे तलावाचे पात्र, नदीचे पात्र, नैसर्गिक निस्सारण किंवा अशा इतर जागा, आणि

(तीन) उपद्रवकारक किंवा धोकादायक अशा औद्योगिक विकासाच्या प्रयोजनार्थ राखून ठेवलेली क्षेत्रे.

(२) अनधिकृत विकासकाम पुढील बाबींशी विसंगत असेल तर ते नियमाधीन केले जाणार नाही :—

(क) संबंधित कायद्याखालील आग सुरक्षा उपाययोजना ; आणि

(ख) राष्ट्रीय भवन संहिता आणि (भारतीय मानक केंद्राने विहित केलेले) भारतीय मानक विनिर्देश यानुसार, त्या त्या काळी अंमलात असलेल्या, बांधकामाच्या भक्कमपणाच्या दृष्टीने आवश्यक असणाऱ्या बाबी :

परंतु, अर्जदाराने, यथास्थिती, खंड (क) किंवा (ख) च्या तरतुदींचे अनुपालन केले असल्याचे प्रमाणित करणारे, उल्हासनगर महानगरपालिकेच्या मुख्य अग्निशमन अधिकाऱ्याकडील किंवा पदनिर्देशित प्राधिकाऱ्याने प्राधिकृत केलेल्या संरचनात्मक अभियंत्याकडील प्रमाणपत्र पदनिर्देशित प्राधिकाऱ्यास सादर केले असेल तर, अनधिकृत विकासकाम नियमाधीन करता येईल.

(३) (क) पदनिर्देशित प्राधिकाऱ्यास, पुढील बाबींच्या संबंधातील कोणतेही अनधिकृत विकासकाम नियमाधीन करता येईल :—

(एक) परिसर व पिछाडीचा भाग (Margins and Set backs) ;

(दोन) तलपृष्ठ निर्देशांक (Floor Space Index) ;

(तीन) आच्छादित प्रक्षेप ( पुढे आलेला भाग ) (Covered projection) ;

(चार) वापरातील बदल ;

(पाच) सामाईक भूखंड आणि एकत्रित खुला भूखंड ;

(सहा) इमारतीची उंची ;

(सात) वाहने उभी करण्यासाठी (वाहनतळासाठी) आवश्यक जागेची कमतरता :

परंतु, पदनिर्देशित प्राधिकारी, ४.०० हून अधिक तलपृष्ठ निर्देशांक (F.S.I.) असणारी अनधिकृत विकासकामे आणि भूखंडाच्या सीमेबाहेर पुढे आलेले भाग तसेच प्राधिकाऱ्याच्या मते आरोग्यास धोकादायक ठरू शकेल किंवा संकटास कारणीभूत ठरू शकेल असा वापरातील बदल नियमाधीन करणार नाही.

(ख) पदनिर्देशित प्राधिकाऱ्याने निदेश दिल्याप्रमाणे अर्जदाराने आवश्यक त्या स्वच्छताविषयक सुविधा पुरविल्यास कोणतेही अनधिकृत विकासकाम, स्वच्छता- विषयक सुविधांचा जेथवर संबंध असेल त्या बाबतीत, पदनिर्देशित प्राधिकाऱ्यास नियमाधीन करता येईल.

अनधिकृत विकासकामे कोणत्या परिस्थितीत नियमाधीन करण्यात येतील किंवा करण्यात येणार नाहीत.

(४) पोट-कलम (२) च्या खंड (ख) मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, पदनिर्देशित प्राधिकाऱ्यास, अनधिकृत विकासकाम नियमाधीन करण्याच्या प्रयोजनासाठी अनधिकृत विकासकामामध्ये पुढील तरतुदी करण्याचे निदेश देता येतील :—

(क) पाण्याची साठवण करणाऱ्या टाकीसाठी आणि अग्निशमन पंप बसवण्यासाठी कोणतीही जागा नसणाऱ्या आणि सुटका करून घेण्यासाठी पर्यायी मार्गाची कोणतीही तरतूद नसणाऱ्या किंवा स्थिर अग्निशमन संचमांडणी (यंत्रणा) साठी कोणतीही तरतूद नसणाऱ्या, १०० टक्के बांधकाम क्षेत्र (बिल्ट-अप एरिया) असणाऱ्या इमारतीच्या बाबतीत, पदनिर्देशित प्राधिकाऱ्यास, उल्हासनगर शहराच्या महानगरपालिकेच्या मुख्य अग्निशमन अधिकाऱ्याशी विचारविनिमय करून, निदेशांमध्ये विनिर्दिष्ट करण्यात येतील अशा आग सुरक्षाविषयक उपाययोजनांची, अशा निदेशांच्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या कालावधीमध्ये तरतूद करण्याबाबत त्याव्यक्तीला निदेश देता येतील ;

(ख) ज्या संकुलामध्ये पाण्याची साठवण करणाऱ्या जमिनीखालील टाक्यांच्या बांधकामासाठी आणि अग्निशमन पंप बसवण्यासाठी जागा उपलब्ध नाही परंतु सुटका करून घेण्याचे पुरेसे पर्यायी मार्ग उपलब्ध आहेत, अशा संकुलामधील इमारतीच्या बाबतीत, पदनिर्देशित प्राधिकाऱ्यास, अशा संकुलामध्ये उचित ठिकाणी पाण्याची साठवण करणारी सामाईक टाकी आणि अग्निशमन पंप यांची, निदेशाच्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या कालावधीत तरतूद करण्यासाठी त्याव्यक्तीला निदेश देता येतील ;

(ग) पंधरा मीटर किंवा त्याहून अधिक उंच असणाऱ्या जास्त उंचीच्या इमारतीच्या बाबतीत, पदनिर्देशित प्राधिकाऱ्यास, मुख्य अग्निशमन पंपास वीज पुरविण्याऐवजी डिझेल वीजनिर्मिती यंत्रसंच, तीन महिन्यांच्या कालावधीमध्ये बसविण्याची एखाद्या व्यक्तीला परवानगी देता येईल.

नियमाधीन  
करण्याचे  
परिणाम.

५. (१) त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या अन्य कोणत्याही कायद्यामध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, अनधिकृत विकासकाम नियमाधीन करण्यात आल्यावर, त्याला नागरी जमीन (कमाल मर्यादा आणि विनियमन) अधिनियम, १९७६ याच्या कलम २० अन्वये, उक्त अधिनियमाच्या प्रकरण तीनच्या तरतुदींपासून सूट दिली असल्याचे मानण्यात येईल आणि ठाणे जिल्ह्याचे जिल्हाधिकारी निर्धारित करील अशी जमिनीची किंमत प्रदान करण्यास अधीन राहून, अतिक्रमण केलेली शासकीय जमीन अतिक्रमण करणाऱ्या व्यक्तीच्या नावाने हस्तांतरित केली असल्याचे मानण्यात येईल आणि अकृषिक आकारणीचा भरणा करण्याच्या आणि अशा रूपांतरणाच्या इतर वैधानिक अटी व शर्ती, कोणत्याही असल्यास, यांना अधीन राहून महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या सर्व प्रयोजनांकरिता त्याचे अकृषिक वापरामध्ये रूपांतर केले असल्याचे मानण्यात येईल आणि जेथवर असा विकास करण्याशी संबंध असेल तेथवर, यथास्थिति, विकास योजना किंवा प्रादेशिक योजना यांच्या तरतुदींमध्ये, आवश्यक असेल त्याप्रमाणे, फेरबदल करण्यात आल्याचे किंवा त्या शिथिल करण्यात आल्याचे मानण्यात येईल.

१९७६  
चा ३३.

१९६६  
चा महा  
४१.

(२) कलम ३ अन्वये अशाप्रकारे अनधिकृत विकासकाम नियमाधीन केल्यावर, उल्हासनगर शहराच्या महानगरपालिकेने कोणत्याही न्यायालयात दाखल केलेली व न्यायालयात प्रलंबित असलेली सर्व न्यायालयीन प्रकरणे किंवा इतर कार्यवाही, ती जेथवर अशा अनधिकृत विकासकामाशी संबंधित असेल तेथवर, समाप्त होईल.

६. (१) कलम ३ च्या पोट-कलम (४) च्या खंड (क) खाली पदनिर्देशित प्राधिकाऱ्याच्या अपीले. आदेशामुळे किंवा निर्णयामुळे व्यथित झालेल्या कोणत्याही व्यक्तीस, आदेश प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून तीस दिवसांच्या आत, अपील अधिकाऱ्याकडे अपील दाखल करता येईल. असा अपील अधिकारी हा, जिने एक वर्षाहून कमी नाही इतक्या कालावधीसाठी जिल्हा न्यायालयाच्या न्यायाधीशाचे किंवा महाराष्ट्र शासनाच्या सचिवाचे पद धारण केलेले असेल आणि जिला राज्य शासनाने याबाबतीत नियुक्त केले असेल अशी व्यक्ती असेल :

परंतु, अपीलकर्ता पुरेशा कारणामुळे वेळेवर अपील दाखल करू शकलेला नाही अशी अपील अधिकाऱ्याची खात्री झाल्यास त्यास, उक्त तीस दिवसांची मुदत समाप्त झाल्यानंतरदेखील अपील स्वीकारता येईल.

(२) पोट-कलम (१) खालील अपील मिळाल्यावर, अपील अधिकारी, अपीलकर्त्यास आपले म्हणणे मांडण्याची संधी दिल्यानंतर, ज्या आदेशाविरोधात अपील केले असेल तो आदेश कायम करण्याचा, त्यात बदल करण्याचा किंवा तो रद्द करण्याचा आदेश देईल.

(३) अपील अधिकाऱ्याचा निर्णय अंतिम असेल आणि त्यावर कोणत्याही न्यायालयात आक्षेप घेता येणार नाही.

(४) शंभर रुपयांचा न्यायालय शुल्क मुद्रांक सोबत असल्याखेरीज अपील अधिकारी, व्यथित व्यक्तीने केलेले या कलमाखालील कोणतेही अपील दाखल करून घेणार नाही.

(५) अपील अधिकाऱ्यास उल्हासनगर महानगरपालिकेच्या पालिका निधीमधून राज्य शासन, वेळोवेळी निर्धारित करील असे मासिक वेतन व भत्ते मिळतील.

७. या अध्यादेशान्वये केलेल्या नियमांच्या अधीनतेने, या अध्यादेशान्वये मिळालेली फीची संपूर्ण रक्कम, पायाभूत विकास निधी असे संबोधण्यात येणाऱ्या निधीमध्ये जमा करण्यात येईल आणि पदनिर्देशित प्राधिकारी, हा निधी पायाभूत सुविधांची वृद्धी, सुधारणा किंवा निर्मितीसाठी विश्वस्त म्हणून धारण करील.

पायाभूत विकास निधी स्थापन करणे.

८. (१) या अध्यादेशानुसार किंवा त्याखाली केलेल्या नियमानुसार सद्भावनेने केलेल्या किंवा करण्याचा उद्देश असलेल्या कोणत्याही गोष्टीसाठी कोणत्याही अधिकाऱ्याविरुद्ध किंवा प्राधिकाऱ्याविरुद्ध कोणताही दावा, खटला किंवा अन्य कायदेशीर कार्यवाही दाखल करता येणार नाही.

सद्भावनेने केलेल्या कृतीस संरक्षण.

(२) या अध्यादेशानुसार किंवा त्याखाली केलेल्या नियमानुसार सद्भावनेने केलेल्या किंवा करण्याचा उद्देश असलेल्या कोणत्याही गोष्टीमुळे कोणतीही हानी झाल्यास किंवा होण्याचा संभव असल्यास राज्य शासनाविरुद्ध किंवा कोणत्याही अधिकाऱ्याविरुद्ध किंवा प्राधिकाऱ्याविरुद्ध कोणताही दावा किंवा अन्य कायदेशीर कार्यवाही दाखल करता येणार नाही.

९. शंका दूर करण्यासाठी याद्वारे, असे घोषित करण्यात येत आहे की, एखादे अनधिकृत शंका दूर करणे. विकासकाम या अध्यादेशान्वये नियमाधीन करण्यात आल्यामुळे त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही इतर कायद्यान्वये एखादी व्यक्ती कोणत्याही दिवाणी किंवा फौजदारी दायित्वास अधीन (पात्र) असेल तर, त्यास बाध येणार नाही.

१०. (१) या अध्यादेशाच्या तरतुदी अंमलात आणण्यासाठी राज्य शासनास, वेळोवेळी त्याला निदेश देण्याचा योग्य वाटतील असे निदेश उल्हासनगर महानगरपालिकेला देता येतील आणि अशा निदेशांचे राज्य शासनाचा अधिकार. अनुपालन करणे हे त्या महानगरपालिकेचे कर्तव्य असेल.

(२) या अध्यादेशान्वये पदनिर्देशित प्राधिकार्याने, त्याच्या अधिकाराचा वापर करताना आणि त्याची कर्तव्ये पार पाडताना किंवा त्याच्यासंबंधात पदनिर्देशित प्राधिकारी आणि उल्हासनगर महानगरपालिका यांच्यात विवाद उद्भवल्यास, असा विवाद राज्य शासनाकडे निर्देशित करण्यात येईल आणि राज्य शासनाचा त्यावरील निर्णय अंतिम असेल.

नियम ११. (१) राज्य शासनास, **राजपत्रातील** अधिसूचनेद्वारे या अध्यादेशाची प्रयोजने पार पाडण्यासाठी नियम करता येतील.

करण्याचा  
अधिकार.

(२) जेव्हा पहिल्यांदा नियम केले असतील त्याव्यतिरिक्त, या अध्यादेशान्वये केलेले सर्व नियम पूर्वप्रसिद्धीच्या शर्तीस अधीन असतील.

(३) विशेषकरून आणि पूर्वगामी तरतुदींच्या सर्वसाधारणतेस बाध न आणता, पुढीलपैकी सर्व किंवा कोणत्याही बाबींसाठी, अशा नियमांमध्ये तरतूद करता येईल :—

(एक) कलम ३ च्या पोट-कलम (३) अन्वये ज्या कालावधीत व ज्या रीतीने नोटीस बजावण्यात येईल तो कालावधी व ती रीत आणि त्या पोट-कलमाच्या खंड (ख) अन्वये नोटीशीचा आशय प्रसिद्ध करण्याची रीत ;

(दोन) विहित करण्यात येईल किंवा विहित करता येईल अशी इतर कोणतीही बाब.

(४) या अध्यादेशान्वये करण्यात आलेला प्रत्येक नियम, तो करण्यात आल्यानंतर शक्य तितक्या लवकर, राज्य विधानमंडळाचे अधिवेशन चालू असताना, एकाच अधिवेशनात किंवा लागोपाठच्या दोन वा त्याहून अधिक अधिवेशनांत मिळून, एकूण तीस दिवसांची होईल इतक्या मुदतीकरिता, राज्य विधानमंडळाच्या दोन्ही सभागृहांपुढे ठेवण्यात येईल आणि ज्या अधिवेशनात तो अशारीतीने ठेवण्यात आला असेल ते अधिवेशन किंवा त्याच्या लगतनंतरचे अधिवेशन समाप्त होण्यापूर्वी, त्या नियमात कोणताही फेरबदल करण्याबाबत दोन्ही सभागृहांची सहमती झाली किंवा तो नियम करू नये म्हणून दोन्ही सभागृहांची सहमती झाली व त्यांनी त्यांचा अशा आशयाचा निर्णय **राजपत्रात** अधिसूचित केला तर, तो निर्णय राजपत्रात प्रसिद्ध झाल्याच्या दिनांकापासून तो नियम अशा फेरबदल केलेल्या स्वरूपात अमलात येईल किंवा यथास्थिति, मुळीच अंमलात येणार नाही ; तथापि, अशा कोणत्याही फेरबदलामुळे किंवा विलोपनामुळे त्या नियमान्वये पूर्वी केलेल्या किंवा करण्याचे वर्जिलेल्या कोणत्याही गोष्टीच्या विधिग्राह्यतेस बाध येणार नाही.



## निवेदन.

उल्हासनगर हे मुख्यतः फाळणीनंतर पश्चिम पाकिस्तानातून स्थलांतरित झालेल्या ज्या निर्वासितांचे किंवा विस्थापितांचे येथे पुनर्वसन करण्यात आले, त्यांच्यासाठी असलेले शहर आहे. मुळात ही वसाहत म्हणजे ब्रिटिशांनी १९४२ साली दुसऱ्या जागतिक महायुद्धाच्या काळात ६,००० ब्रिटिश सैनिकांना राहण्यासाठी बांधलेले संक्रमण शिबीर होते. त्यावेळी तेथे १,१७३ बराकी होत्या व पाकिस्तानातून स्थलांतरित झालेल्या ९४,४०० व्यक्तींची तेथे राहण्याची व्यवस्था करण्यात आली होती. अनेकांच्या डोक्यावर छप्परही नव्हते. अनेकांनी तिथली रिकामी जमीन ताब्यात घेऊन त्यावर आपली घरे बांधली होती. फाळणीच्या आणि विस्थापितांच्या वेदना या गच्च भरलेल्या बराकींमधून आणि मोकळ्या जमिनीवर उभारण्यात आलेल्या अस्ताव्यस्त खोपटांमधून स्पष्ट जाणवत होत्या.

२. सन १९६० साली उल्हासनगर नगरपालिकेची स्थापना झाली. या शहरासाठी विकास नियंत्रण विनियम, १९७४ मध्ये प्रसिद्ध करण्यात आले. तलपृष्ठ निर्देशांक १.०० इतका देण्यात आला होता. उल्हासनगर शहरासाठी, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने तयार केलेल्या विकास आराखड्यामध्ये, असे निदर्शनास आले आहे की, ७ चौरस किलोमीटरच्या विद्यमान निवासी क्षेत्रामध्ये ४,७३,००० इतकी लोकसंख्या (प्रति हेक्टर ७०० व्यक्ती एवढी घनदाट वस्ती ) पसरली आहे.

३. अफाट वाढलेली लोकसंख्या आणि मर्यादित तलपृष्ठ निर्देशांक असलेले मर्यादित क्षेत्र, लोभी व विधिनिषेधशून्य बिल्डर्स त्याचप्रमाणे निष्काळजी स्थानिक प्रशासन यांच्यामुळे शहरात मोठ्या प्रमाणात बेकायदेशीर बांधकामे केली गेली आहेत. निरनिराळ्या जनहित याचिकांमार्फत ही बेकायदेशीर बांधकामे उच्च न्यायालयाच्या निदर्शनास आणून देण्यात आली होती आणि उच्च न्यायालयाने ही बेकायदेशीर बांधकामे पाडणे आवश्यक असल्याचा आदेश दिला आहे. ही बांधकामे हटवलीच पाहिजेत. तथापि, एवढ्या प्रचंड प्रमाणावर अशी पाडापाड करण्यामुळे कायदा व सुव्यवस्थेची समस्या निर्माण होण्याचा धोका असून तेथील रहिवाशांचे त्यामुळे हाल होण्याची शक्यता आहे. शिवाय, त्यांपैकी बहुसंख्य रहिवासी बेघर होतील आणि एवढ्या लोकांना पर्यायी जागा देणेही शक्य होणारे नाही. शिवाय असे केल्याने पश्चिम पाकिस्तानातून स्थलांतरित झालेल्या या व्यक्ती पुन्हा एकदा विस्थापित होतील आणि पुन्हा एकदा त्यांचे पुनर्वसन करावे लागेल आणि शासनाला ते मुळीच परवडणारे नाही.

४. राज्य विधानमंडळाच्या मागील हिवाळी अधिवेशनात या प्रश्नावर चर्चा करण्यात आली होती आणि उल्हासनगर शहरातील या अनधिकृत बांधकामांचा वापर करणाऱ्या तेथील रहिवाशांच्या हालअपेष्टा कमी करण्याच्या दृष्टीने तोडगा काढण्यात यावा अशी लोकप्रतिनिधींकडून शासनाला विनंती करण्यात आली होती.

५. म्हणून, शासनास गुजरात अनधिकृत विकासकाम नियमाधीन करणे अधिनियम, २००१ (सन २००१ चा गुजरात अधिनियम क्रमांक २३) याच्या धर्तीवर, उल्हासनगर शहरातील अनधिकृत बांधकामे नियमाधीन करण्याकरिता एक विशेष कायदा करणे इष्ट वाटते.

६. या अध्यादेशामध्ये इतर गोष्टींबरोबरच, पुढील गोष्टींची तरतूद करण्यात आली आहे,—

(एक) पदनिर्देशित प्राधिकाऱ्याने, दिनांक १ जानेवारी २००५ पर्यंत करण्यात आलेली आणि ४ तलपृष्ठ निर्देशांकापर्यंत असलेली उल्हासनगर शहरातील अनधिकृत विकासकामे, विकासकामाच्या वर्गवारीनुसार प्रशमन फी व विकास आकार घेऊन (विद्यमान सार्वजनिक रस्ते किंवा मंजूर अभिन्यासातील अंतर्गत रस्ता, जल प्रवाह व जलाशय, नैसर्गिक निस्सारण इत्यादी यांच्या बाजूच्या जमिनी आणि उपद्रवकारक व धोकादायक औद्योगिक विकासाच्या प्रयोजनाकरिता राखून ठेवलेल्या क्षेत्रांच्या बाजूला असलेल्या जमिनींवरील अनधिकृत विकासकामाव्यतिरिक्त) नियमाधीन करणे ;

(दोन) आग सुरक्षा उपाययोजना व बांधकामाच्या भक्कमपणाच्या दृष्टीने आवश्यक बाबी यांबाबत पदनिर्देशित प्राधिकाऱ्याला सल्ला देण्यासाठी, ज्यांना संरचनात्मक अभियांत्रिकी, अग्निशमन व नगररचना यांचे ज्ञान व अनुभव असेल अशा तीन व्यक्तींचा समावेश असलेल्या तज्ज्ञ समितीची नियुक्ती करणे ;

(तीन) परिसर आणि पिछाडीचा भाग, आच्छादित प्रक्षेप (पुढे आलेला भाग), वापरातील बदल, इमारतींची उंची आणि वाहने उभी करण्याच्या जागेची कमतरता इत्यादींच्या संबंधातील अनधिकृत विकासकाम नियमाधीन करणे ;

(चार) पदनिर्देशित प्राधिकाऱ्याच्या आदेशाने किंवा निर्णयाने व्यथित झालेल्या व्यक्तीद्वारा अपील करणे ;

(पाच) पायाभूत विकास निधी स्थापन करणे.

७. राज्य विधानमंडळाच्या दोन्ही सभागृहांचे अधिवेशन चालू नाही आणि उपरोक्त प्रयोजनांसाठी, महाराष्ट्राच्या राज्यपालांनी, कायदा करण्यासाठी त्वरित कार्यवाही करणे जीमुळे आवश्यक व्हावे अशी परिस्थिती अस्तित्वात असल्याबद्दल त्यांची खात्री पटली आहे, म्हणून हा अध्यादेश प्रख्यापित करण्यात येत आहे.

मुंबई,

दिनांक १४ जानेवारी २००६.

**एस. एम. कृष्णा,**

महाराष्ट्राचे राज्यपाल.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

**रामानंद तिवारी,**

शासनाचे प्रधान सचिव.



# महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण

प्राधिकृत प्रकाशन

शनिवार, जानेवारी १४, २००६/पौष २४, शके १९२७

स्वतंत्र संकलन म्हणून फाईल करण्यासाठी या भागाला वेगळे पृष्ठ क्रमांक दिले आहेत.

## भाग आठ

महाराष्ट्र विधानमंडळाचे अधिनियम व राज्यपालांनी प्रख्यापित केलेले अध्यादेश व केलेले विनियम आणि विधि व न्याय विभागाकडून आलेली विधेयके (इंग्रजी अनुवाद).

In pursuance of clause (3) of article 348 of the Constitution of India, the following translation in English of the Regularisation of Unauthorised Developments in the City of Ulhasnagar Ordinance, 2006 (Mah. Ord. I of 2006), is hereby published under the authority of the Governor.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

A. M. SHINDEKAR,  
Secretary to Government,  
Law and Judiciary Department.

[Translation in English of the Regularisation of Unauthorised Developments in the City of Ulhasnagar Ordinance, 2006 (Mah. Ord. I of 2006), published under the authority of the Governor.]

### URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

Mantralaya, Mumbai 400 032, dated the 14th January 2006.

### MAHARASHTRA ORDINANCE No. I OF 2006.

#### AN ORDINANCE

*to regularise unauthorised developments in the City of Ulhasnagar and for matters connected therewith or incidental thereto.*

WHEREAS there has been unauthorised developments in the City of Ulhasnagar, on the large scale ;

AND WHEREAS such unauthorised developments are liable to be removed and pulled down ;

AND WHEREAS by removal and pulling down of such unauthorised developments, hardship to a large number of people is likely to be caused ;

(९)

भाग आठ--५

[किंमत : रुपये ९.००]

AND WHEREAS it is expedient to have a law to provide for regularisation of certain unauthorised developments in the City of Ulhasnagar and for matters connected therewith or incidental thereto ;

AND WHEREAS both Houses of the State Legislature are not in session ;

AND WHEREAS the Governor of Maharashtra is satisfied that circumstances exist which render it necessary for him to take immediate action to make a law, for the purposes hereinafter appearing ;

NOW, THEREFORE, in exercise of the powers conferred by clause (1) of article 213 of the Constitution of India, the Governor of Maharashtra is hereby pleased to promulgate the following Ordinance, namely :—

Short  
title and  
commence-  
ment.

1. (1) This Ordinance may be called the Regularisation of Unauthorised Developments in the City of Ulhasnagar Ordinance, 2006.

(2) It shall come into force at once.

Definitions.

2. (1) In this Ordinance, unless the context requires otherwise,—

(a) “Commissioner” shall have the meaning assigned to it in clause (9) of section 2 of the Bombay Provincial Municipal Corporations Act, 1949 ;

Bom.  
LIX of  
1949.

(b) “Designated Authority” means the Designated Authority appointed under sub-section (5) of section 3;

(c) “prescribed” means prescribed by rules made under this Ordinance ;

(d) “unauthorised development” means the development carried out, without obtaining the permission of the authority competent to give such permission or in contravention of the permission.

(2) Words and expressions used but not defined herein shall have the respective meanings assigned to them in the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966, or the Bombay Provincial Municipal Corporations Act, 1949.

Mah.  
XXXVII  
of 1966.  
Bom.  
LIX of  
1949.

Regularisa-  
tion of  
unauthorised  
develop-  
ments.

3. (1) Notwithstanding anything contained in the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 or the Bombay Provincial Municipal Corporations Act, 1949 or any rules, regulations or bye-laws made thereunder (hereinafter referred to as “the relevant law”), unauthorised developments carried out in the City of Ulhasnagar, before the 1st January 2005, shall be regularised in accordance with the provisions of this Ordinance.

Mah.  
XXXVII  
of 1966.  
Bom.  
LIX of  
1949.

(2) (a) A notice issued to a person under the relevant law at any time before the 1st January 2005, requiring such person to remove, pull down or alter unauthorised development carried out, owned or occupied by him ; or

(b) any order issued or decision taken under the relevant law at any time before the date of publication of the Regularisation of Unauthorised Developments in the City of Ulhasnagar Ordinance, 2006, in the *Official Gazette*, directing removal, pulling down or alteration of unauthorised development carried out or discontinuance of any use of land or building owned or occupied by a person,

Mah.  
Ord.  
.....  
of  
2006.

shall, unless and until such notice, order or decision stands revived under sub-section (7), be deemed to have stood suspended on the date of publication of the Regularisation of Unauthorised Developments in the City of Ulhasnagar Ordinance, 2006, in the *Official Gazette*.

Mah.  
Ord.  
.....  
of  
2006.

(3) (a) Notwithstanding anything contained in the relevant law or in the order issued or the decision taken under such law, directing removal, pulling down or alteration of unauthorised development, or discontinuance of any use of land or building, the Designated Authority, either on the basis of information available with it or on an application made to it, is of the opinion that, unauthorised development carried out in the City of Ulhasnagar before the 1st January 2005 may, having regard to the provisions of section 4, be regularised, it may, within such period and in such manner as may be prescribed, serve on such person a notice requiring him within such period not being less than a month as may be specified therein to comply with requisitions made under section 4 and to deposit the compounding fees determined in accordance with the Table below and the development charges leviable under section 124 B of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966.

Mah.  
XXXVII  
of 1966.

TABLE OF FEES

Category of unauthorised development (1)	Compounding fees per square meter (2)
A. For uses other than commercial.	
(1) Margins and set-backs	10% of the market value of land as per Ready Reckoner.
(2) Floor Space Index	20% of the market value of land as per Ready Reckoner.
(3) Covered projection	10% of the market value of land as per Ready Reckoner.
(4) Change of use	10% of the market value of land as per Ready Reckoner.
(5) Common plot and consolidated open plot.	10% of the market value of land as per Ready Reckoner.
(6) Height of building	Rupees two thousand per running meter over and above the permissible height of building.
(7) Parking deficiency	10% of the market value of land as per Ready Reckoner.
(8) Other than items (1) to (7) above.	As the State Government may, by general or special order, notify.
B. For commercial use.	
	(i) Two times of the fees specified for use mentioned in clause A for ground floor and first floor.
	(ii) One and half times of the fees specified for use mentioned in clause A for floors other than those specified in item (i).
C. In land measuring not exceeding one hundred square meters.	Fifty per cent. of the fees specified for use mentioned in clause A or, as the case may be, clause B.

(b) The Designated Authority shall, as soon as may be, after service of notice to a person under clause (a), cause the substance thereof to be published for the information of the general public, in such manner as may be prescribed.

(4) (a) Upon the compliance of requisitions made under section 4 and on the payment of compounding fees and development charges under sub-section (3), such development shall cease to be unauthorised and the Designated Authority shall issue a certificate to that effect. If the Designated Authority decides not to regularise the unauthorised development, the decision shall be communicated to the person concerned.

(b) (i) The Designated Authority shall, constitute a committee of experts, consisting of three persons, who, in the opinion of the Designated Authority, have knowledge of, and experience in, structural engineering, fire fighting and town planning, respectively ;

(ii) the Designated Authority shall, before receiving the fees and development charges and issuing the certificate under clause (a), consult the committee constituted under sub-clause (i), on the question as to whether the person has complied with the fire safety measures and structural stability requirements, as per the National Building Code and the Indian Standard Specifications for the time being in force ; and it shall be the duty of the committee to advise the Designated Authority on the question so referred ;

(iii) the Committee shall follow such procedure for disposal of its business as may be determined by the Designated Authority.

(5) The State Government may, by notification in the *Official Gazette*, appoint commissioner or an officer not below the rank of Deputy Secretary to Government to be the Designated Authority, for the purposes of exercising the powers and discharging the duties under this Ordinance. The Designated Authority shall receive such monthly salary and allowances from the Municipal Fund of the Ulhasnagar Municipal Corporation, as the State Government may, from time to time, determine.

(6) Any amount deposited by a person with the Ulhasnagar Municipal Corporation against unauthorised development shall be set-off against the fees to be paid by him under sub-section (4).

(7) Where no notice is served upon a person under sub-section (3) within the period prescribed under that sub-section or where a notice is served upon a person under sub-section (3) but a certificate is not obtained by him under sub-section (4) within such period as may be specified the notice, order or, as the case may be, the decision referred to in sub-section (2) shall stand revived.

Circumstances  
in which  
unauthorised  
development  
may or may  
not be  
regularized.

4. (1) An unauthorised development shall not be regularised under sub-section (3) of section 3, if it is carried out on,—

(i) land under alignment of existing public roads or an internal road, of approved layout ;

(ii) water courses and water bodies like tank beds, river beds, natural drainage and such other places ; and

(iii) areas earmarked for the purpose of obnoxious and hazardous industrial development.

(2) Unauthorised development may not be regularised if it is inconsistent with,—

(a) fire safety measures under the relevant law ; and

(b) structural stability requirements as per the National Building Code and the Indian Standard Specifications (prescribed by the Bureau of Indian Standards) for the time being in force :

Provided that, if the applicant furnishes to the Designated Authority, a certificate from the Chief Fire Officer of the Municipal Corporation of the City of Ulhasnagar or the structural engineer authorised by it certifying compliance of provisions of clause (a) or (b), as the case may be, unauthorised development may be regularised.

(3) (a) The Designated Authority may regularise any unauthorised development in respect of the following matters, namely :—

- (i) Margins and setbacks ;
- (ii) Floor Space Index (F.S.I.) ;
- (iii) Covered projection ;
- (iv) Change of use ;
- (v) A common plot and a consolidated open plot ;
- (vi) Height of a building ;
- (vii) Parking deficiency :

Provided that, the Designated Authority shall not regularise unauthorised developments having Floor Space Index (F.S.I.) more than 4.00 and projections beyond plot boundary and the change of use which in the opinion of the Designated Authority may cause danger to health or lead to hazard ;

(b) The Designated Authority may regularise any unauthorised development, in so far as sanitary facilities are concerned on providing necessary sanitary facilities by the applicant, as may be directed by the Designated Authority.

(4) Notwithstanding anything contained in clause (b) of sub-section (2), the Designated Authority may, for the purpose of regularisation, direct making of provisions in the unauthorised development as follows, namely :—

(a) in the case of buildings with 100 per cent. built-up area with no space for water storage tank and installation of fire pumps and no provision of alternate means of escape or no provision for fixed fire fighting installations, the Designated Authority may, in consultation with the Chief Fire Officer of the Municipal Corporation of the City of Ulhasnagar, direct the person to provide such fire safety measures as may be specified in the direction within a period of three months from the date of such directions ;

(b) in the case of buildings where no space is available within the complex in which they are situated for the construction of underground water storage tank and installation of fire pumps but adequate means of escapes are available, the Designated Authority

may direct the person to provide common underground water storage tank and fire pumps in such complex at suitable location within a period of three months from the date of direction ;

(c) in the case of high rise buildings having height of fifteen meters or exceeding fifteen meters, the Designated Authority may permit a person to install diesel generating set instead of electric supply to the main fire pump within a period of three months.

Conse-  
quences of  
regularisa-  
tion.

5. (1) Notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, the unauthorised development on being regularised, shall be deemed to have been exempted under section 20 of the Urban Land (Ceiling and Regulation) Act, 1976 from the provisions of Chapter III of the said Act, the Government land under encroachment shall be deemed to have been transferred in favour of encroachers, subject to the payment of price of land, as may be determined by the Collector of District of Thane, and stand converted to non-agricultural use for all purposes of the Maharashtra Land Revenue Code, 1966, subject to the payment of non-agricultural assessment and the other statutory terms and conditions, if any, of such conversion and the provisions of the Development Plan or the Regional Plan, as the case may be, shall so far as such development is concerned, stand modified or relaxed, to the extent of regularisation.

33 of 1976.

Mah. XLI  
of 1966.

(2) On such regularisation of unauthorised development under section 3, all court cases or other proceedings, filed by the Municipal Corporation of the City of Ulhasnagar and pending in any court in so far as they relate to such unauthorised development, shall abate.

Appeals.

6. (1) Any person aggrieved by the order or decision of the Designated Authority under clause (a) of sub-section (4) of section 3 may, within thirty days from the date of the receipt of the order, prefer an appeal to an Appellate Officer, who shall be a person who has held the office of Judge of a District Court or Secretary to the Government of Maharashtra, for a period not less than one year and appointed in this behalf by the State Government :

Provided that, the Appellate Officer may entertain the appeal after the expiry of the said period of thirty days if he is satisfied that the appellant was prevented by sufficient cause from filing the appeal in time.

(2) On receipt of an appeal under sub-section (1), the Appellate Officer may, after giving the appellant an opportunity of being heard, pass an order confirming, modifying or canceling the order appealed against.

(3) The decision of the Appellate Officer shall be final and shall not be questioned in any court of law.

(4) No appeal under this section by an aggrieved person shall be entertained by the Appellate Officer unless it is accompanied by Court fee stamp of one hundred rupees.



(5) The Appellate Officer shall receive from the Municipal Fund of the Ulhasnagar Municipal Corporation, such monthly salary and allowances as the State Government may determine from time to time.

7. Subject to the rules made under this Ordinance, all fees received under this Ordinance shall be credited to a fund which shall be called the Infrastructure Development Fund and which shall be held by the Designated Authority in trust for the purpose of augmentation, improvement or creation of an infrastructure facility.

Constitution of Infrastructure Development Fund.

8. (1) No suit, prosecution or other legal proceedings shall lie against any officer or authority for anything which is in good faith done or intended to be done in pursuance of this Ordinance or any rules made thereunder.

Protection of action taken in good faith.

(2) No suit or other legal proceedings shall lie against the State Government or any officer or authority for any damage caused or likely to be caused by anything which is in good faith done or intended to be done in pursuance of this Ordinance or any rules made thereunder.

9. For the removal of doubt, it is hereby declared that regularisation of unauthorised development under this Ordinance shall be without prejudice to any civil or the criminal liability to which a person may be subject to under any other law for the time being in force.

Removal of doubt.

10. (1) The State Government may issue, from time to time, directions to the Ulhasnagar Municipal Corporation as it may deem fit for giving effect to the provisions of this Ordinance and it shall be the duty of the Corporation to comply with such directions.

Power of the State Government to give directions.

(2) If in, or in connection with, the exercise of its powers and discharge of its functions by the Designated Authority under this Ordinance dispute arises between the Designated Authority and the Ulhasnagar Municipal Corporation, the dispute shall be referred to the State Government and the decision of the State Government thereon shall be final.

11. (1) The State Government may, by notification in the *Official Gazette*, make rules for carrying out the purposes of this Ordinance.

Power to make rules.

(2) Except when the rules are made for the first time, all rules made under this Ordinance shall be subject to the condition of previous publication.

(3) In particular and without prejudice to the generality of the foregoing provisions, such rules may provide for all or any of the following matters, namely :—

(i) the period within which and the manner in which a notice shall be served under sub-section (3) of section 3 and the manner of publication of substance of notice under clause (b) of that sub-section ;

(ii) any other matter, which is to be or may be prescribed.

(4) Every rule made under this Ordinance shall be laid, as soon as may be, after it is made, before each House of the State Legislature while it is in session for a total period of thirty days which may be comprised in one session or in two or more successive sessions, and if, before the expiry of the session in which it is so laid or the session or sessions immediately following, both Houses agree in making any modification or both Houses agree that the rule should not be made, and notify such decision in the *Official Gazette*, the rule shall, from the date of publication of such notification, have effect only in such modified form or be of no effect, as the case may be ; so, however, that any such modification or annulment shall be without prejudice to the validity of anything previously done or omitted to be done under that rule.

## STATEMENT

Ulhasnagar is primarily a city of refugees or displaced persons who were rehabilitated after migration from West Pakistan in the aftermath of partition. The township was originally a military transit camp built up by the then British Government in 1942 during the Second World War to house 6000 British soldiers. There were 1173 barracks available and 94,400 persons migrated from West Pakistan were accommodated there. Many remained without a roof over their head. Many occupied vacant land and put up their shelters. Pangs of partition and displacement was audible from packed barracks and unorganised shanties set up on open lands.

2. The Municipal Council of Ulhasnagar was set up in 1960. The Development Control Regulations for this Town were published in 1974. The Floor Space Index allowed was 1.00. In the Development Plan prepared by the Mumbai Metropolitan Region Development Authority for the City of Ulhasnagar, it is observed that the population of 4,73,000 is spread over an existing residential area of 7 square kilometers (density of 700 persons per hectare).

3. Population explosion and limited areas with limited Floor Space Index, greedy and unscrupulous builders and negligent local administration, have brought to the City the large scale illegal construction. These were brought to the notice of the Hon'ble High Court through different Public Interest Litigations (PIL) and the Hon'ble High Court has ordered that illegal constructions need to be demolished. They ought to go. However, demolition on such a large scale may lead to law and order problem and hardship to residents and a large number of them would be rendered homeless and it is not possible to provide them with alternative accommodation. This will virtually lead to the second displacement of the persons migrated from West Pakistan, requiring rehabilitation which Government can hardly afford.

4. The issue was discussed in the last Winter Session of the State Legislature and the representatives of the people urged the Government to come with some solution to mitigate miseries of occupants of the unauthorised structures in the City of Ulhasnagar.

5. The Government, therefore, considers it expedient to make a special law providing for regularisation of the unauthorised constructions in the City of Ulhasnagar on the lines of the Gujarat Regularisation of Unauthorised Development Act, 2001 (Guj. Act No. 23 of 2001).

6. The Ordinance *inter alia* provides for,—

(i) regularisation by the Designated Authority of unauthorised development (other than the unauthorised development on lands under alignment of existing public roads or an internal road of an approved layout, water courses and water bodies, natural drainage, etc., and areas earmarked for the purpose of obnoxious and hazardous industrial development) in the City of Ulhasnagar made upto the 1st January 2005 and upto 4 Floor Space Index (F.S.I.), on payment of the compounding fees and development charges on the basis of the category of development ;

(ii) appointment of expert committee consisting of three persons, who have knowledge of and experience in structural engineering, fire fighting and town planning, to advise the Designated Authority about the fire safety measures and structural stability requirements ;

(iii) regularisation of the unauthorised development in respect of margins and setbacks, covered projection, change of use, height of buildings and parking deficiency, etc. ;

(iv) appeal by the person aggrieved by the order or decision of the Designated Authority ;

(v) Constitution of Infrastructure Development Fund.

7. As both houses of the State Legislature are not in session and the Governor of Maharashtra is satisfied that circumstances exist which render it necessary for him to take immediate action to make a law for the purposes aforesaid, this Ordinance is promulgated.

Mumbai,

S. M. KRISHNA,

Dated the 14th January 2006. Governor of Maharashtra.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

RAMANAND TIWARI,

Principal Secretary to Government.